

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG NGUYÊN TẮC

**BẢO LÃNH TRONG BÁN, CHO THUÊ MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH
TRONG TƯƠNG LAI ĐỐI VỚI 82 CĂN NHÀ Ở LIÊN KẾ TẠI DỰ ÁN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở LIÊN KẾ LK-B(06,07,08) THUỘC KHU
ĐÔ THỊ SINH THÁI CHÁNH MỸ - GIAI ĐOẠN 1, PHƯỜNG CHÁNH MỸ,
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Số: 03/2023/135338/HĐBLNT- CM

- Căn cứ Bộ luật dân sự do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Các Tổ Chức Tín Dụng số 47/2010/QH12 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 16/06/2010;
- Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH2013 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH2013 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014;
- Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

Hôm nay, ngày 31 tháng 10 năm 2023, tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội, chúng tôi gồm có:

**BÊN A: NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
- CHI NHÁNH HÀ NỘI**

(sau đây còn được gọi là “*Ngân hàng*” hoặc “*BIDV Hà Nội*”)

- Địa chỉ : Số 4B Lê Thánh Tông, Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Điện thoại : 02438268126 Fax: 02439726817
- Do bà : Lê Huy Hoàng Chức vụ: **Giám đốc** làm đại diện

**BÊN B: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ -
CÔNG TY TNHH**

(sau đây còn được gọi là “*Chủ đầu tư*”)

- Địa chỉ : Tầng 28 - 32, Tòa nhà văn phòng thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội.
- ĐKKD số : 0100106144 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/06/2011, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 04/11/2022;
- Số Tài khoản tiền gửi VND: 2110001860 tại BIDV Hà Nội
- Điện thoại : 02437738611 Fax: 02437738640
- Do ông : **Đỗ Hoài Đông** Chức vụ: **Tổng Giám đốc** làm đại diện

Hai bên cùng thống nhất ký kết Hợp đồng nguyên tắc với nội dung sau:

Điều 1: Nguyên tắc cấp bảo lãnh

Ngân hàng cam kết sẽ phát hành bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với **82 căn nhà ở liên kế tại Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liên kế LK-B(06,07,08) thuộc Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - giai đoạn 1, phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương** (Sau đây còn được gọi là “Dự án”), với một số điều kiện cụ thể như sau:

- Dự án được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, có tính khả thi, có hiệu quả về mặt tài chính, đảm bảo khả năng trả nợ cho Ngân hàng và đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

- Ngân hàng chỉ đồng ý xem xét phát hành bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án cho Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH trong trường hợp tại thời điểm phát hành bảo lãnh Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH đáp ứng đầy đủ các điều kiện về cấp tín dụng và bảo đảm tiền vay theo quy định, quy trình và yêu cầu của BIDV, quy định của Pháp luật, Ngân hàng Nhà nước.

Một số nội dung nguyên tắc như sau:

1.1 Tổng giới hạn cấp bảo lãnh tối đa: **227.459.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi bảy tỷ, bốn trăm năm mươi chín triệu đồng).**

1.2 Hình thức cấp bảo lãnh: Phát hành từng lần cam kết bảo lãnh theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở đã ký kết giữa Chủ đầu tư và bên mua, bên thuê mua.

1.3 Thời hạn bảo lãnh: Bảo lãnh có hiệu lực đến thời điểm ít nhất 30 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở theo thỏa thuận của Chủ đầu tư với bên mua, bên thuê mua nhà tại Hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở đã ký kết.

1.4 Phí phát hành bảo lãnh: Theo quy định của Ngân hàng.

1.5 Biện pháp bảo đảm: Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc Dự án và/hoặc Thế chấp quyền phát sinh từ Dự án (quyền phải thu/các chi phí thực tế doanh nghiệp thực hiện dự án).

Điều 2. Một số điều kiện liên quan đến cấp Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai:

2.1 Việc cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo các quy định tại Điều 56 - Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH12 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014; Điều 12 – Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/06/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng và các quy định pháp luật khác có liên quan đến Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

2.2 Các hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở được BIDV Hà Nội bảo lãnh có điều khoản thanh toán quy định rõ toàn bộ số tiền ứng trước/thanh toán được chuyển vào tài khoản thanh toán VND số 2110001860 của Chủ đầu tư tại BIDV Hà Nội, đây là tài khoản nhận tiền duy nhất của Chủ đầu tư và không có sự thay đổi trong thời hạn bảo lãnh còn hiệu lực.

Chủ đầu tư cam kết sử dụng số tiền ứng trước, các khoản tiền khác mà bên mua, bên thuê mua đã thanh toán cho Chủ đầu tư đúng mục đích.

2.3 Trường hợp Chủ đầu tư không thực hiện nghĩa vụ bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết, Chủ đầu tư sẽ chủ động thu xếp nguồn vốn thanh toán số tiền được bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua là Bên nhận bảo lãnh. Trường hợp không thu xếp đủ tiền trả cho Bên nhận bảo lãnh thì Ngân hàng sẽ trả nợ thay và tự động hạch toán chuyển thành nợ vay bắt buộc cho Chủ đầu tư.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Chủ đầu tư, Ngân hàng được quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để thu hồi nợ gốc, lãi và các khoản chi phí liên quan.

2.4 Các hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở được BIDV Hà Nội bảo lãnh có điều khoản quy định: Chủ đầu tư có quyền giãn tiến độ bàn giao nhà ở (thời gian giãn tiến độ tùy thuộc thỏa thuận giữa BIDV Hà Nội, Chủ đầu tư và bên mua, thuê nhà ở). Chủ đầu tư chỉ có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước trong trường hợp người mua thanh toán số tiền ứng trước theo đúng tiến độ cam kết tại hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở.

Điều 3: Thỏa thuận khác

3.1 Mọi điều khoản cụ thể liên quan đến việc cấp bảo lãnh chính thức cho từng người mua nhà/từng hợp đồng mua bán nhà sẽ được các bên thống nhất cụ thể trên cơ sở nhu cầu của Chủ đầu tư và các quy định pháp luật có liên quan, điều chỉnh hoạt động cấp Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

3.2 Hợp đồng nguyên tắc này gồm 03 Điều và được lập thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ -
CÔNG TY TNHH**

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đỗ Hoài Đông

**NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH HÀ NỘI**



GIÁM ĐỐC

Lê Huy Hoàng